

Digitalisiert euch, aber richtig!

Die Zielvorstellung dafür ist im Portfoliomanagement klar umrissen:
Es geht vor allem um den verlustfreien und kostengünstigen Austausch
der entscheidungs- und prozessrelevanten Daten.



Portfoliomanagement wird nicht zum Selbstzweck betrieben. Um sinnvolle Entscheidungsunterstützung sowohl im Transaktionsbereich als auch im laufenden Betrieb zu geben, muss eine valide Datenbasis hergestellt werden. Diese ist komplex: Diverse Entitätsebenen paaren sich mit divergierenden Lebenszyklusphasen. Objektbesonderheiten und Mietvertragsaspekte verlangen nach Strukturierung und Standardisierung. Erst wenn sich alle Marktteilnehmer auf gleiche Inhalte für gewählte Begriffe und Kategorien einigen, kann ein Datenaustausch in verschiedene Richtungen auch digital funktionieren. Die Zielvorstellung ist klar umrissen: Der Austausch muss möglichst rüstzeit- und verlustfrei sowie kostengünstig gelingen. Er sollte sich auf entscheidungs- und später prozessrelevante Informationen konzentrieren.

Diese Erkenntnis führte mich, zusammen mit den anderen Gründungsmitgliedern, dazu, 2011 den damaligen AK Datenaustausch bei der gif zu gründen. Ich durfte diesen Arbeitskreis bis zum Beginn meiner Promotion 2014 leiten. Heute steht dieser gif-Kompetenzgruppe Datenmanagement Dr. Stephan Seilheimer vor. Er, Thomas Krings und Dominik Brunner haben sich neben anderen persönlich stark engagiert und der Standardisierung des Datenaustausches verschrieben.

Die ersten Schwerpunkte der Standardisierung waren Stammdaten sowie Daten zu kaufmännischen und Bewertungsaspekten. Man tauschte jährlich und teils quartalsweise Daten für Bewertungszwecke aus. Gleichzeitig führten gut abgrenzbare Daten dazu, dass dieser Bereich recht früh optimiert wurde. Stabile Sachverständigenpools unterstützten den Prozess. Doch es ist vor dem Trugschluss zu warnen, dass in diesem Bereich nun

schon alles definiert sei. Denn schaut man sich allein die unterschiedlichen Miet-Incentives im internationalen Maßstab an, ist hier noch weiterer Bedarf erkennbar. Auch ersetzt die Marktkenntnis der Gutachter die Datenstandards keineswegs.

In der letztjährigen Ausgabe des Digital Guide Real Estate war mehrfach die Rede von Plattformstrategien. Anbieteregoismen der großen ERP-Anbieter und fehlender Druck seitens der Kunden verhindern bisher einen wirklich reibungslosen Austausch über Softwareproduktgrenzen. Die ERP-Anbieter spielen hierbei eine zentrale, aber keine Vorreiterrolle. Daher liegt es an den Immobilienunternehmen, Beratern, Dienstleistern und der gif, selbst Standardisierungen voranzutreiben. Immer wieder sind diese in Transaktionen, bei Dienstleister- oder Produktauswahl und Vertragsverhandlungen einzufordern. Jedes Unternehmen hat zweifelsohne die Chance, auf beliebigen Ebenen etwa Dokumentenklassen, Metakennzeichnungen, Verschlagwortung und Geo-Koordinaten im eigenen ERP-System zu ergänzen. Export und Import sollten dann mit den Dienstleistern nach Standards möglich sein. Doch erst wenn auch das Management den Mehrwert des standardisierten Datenaustauschs erkennt und selbst vehement einfordert, bewegen sich Dinge im eigenen Unternehmen.

AUF EINEM AUGE BLIND – DEN FOKUS ERWEITERN In allen bisherigen Initiativen ist der technische Bereich bislang unterrepräsentiert. BIM im Neubau wird gelebt, doch der digitale Gebäudezwilling – im letzten Digital Guide eher als Folge von Geschwistern beschrieben – ist noch nicht dort angekommen, wo er sein sollte. Es ist vor allem ein Medienbruch beim Übergang zur Nutzenphase zu beobachten. In

98%

aller Immobilien sind Bestandsgebäude. Daher steigt der Informationsbedarf mit steigendem Immobilienalter stärker an. Es gilt, Transparenz zu Bauzustand und zukünftigen größeren Instandsetzungen und Investitionen zu schaffen und in die Cashflow-Models zu integrieren. Erfolgreiche Tests mit 3D-Laserscans, Punktwolken und CAD ermutigen.

unserer Beratungspraxis sehen wir häufig keine durchgängige Strategie oder Vorstellung auf Kundenseite, was mit den BIM-Daten (etwa IFC-Dateien, CAD-Dateien, Punktwolken) in der Nutzenphase geschehen soll. Wichtig ist die Festlegung des Level of Detail in unterschiedlichen Lebenszyklus(unter)phasen. Ein weiterer Aspekt ist die Zugriffsmöglichkeit auf diese digitalen Dateien von vielen Arbeitsplätzen aus. Hier geht es um kostengünstige Viewer auch mit eventuell eingeschränkter Funktionalität, die neben Vollanwendungen für einzelne Mitarbeiter (wie AutoCAD, Revit ...) vorgehalten werden. Aus den vielen BIM-Daten »

„Ich träume von vernetzten Datenwelten, die mir die Informationen selbstständig nach Relevanz und situationsabhängig bereitstellen. Völlig selbstverständlich werden Stammdaten, Prozessdaten, Sensordaten neben kaufmännischen und Bewerter-Eingaben, Cashflow-Prognosen und bautechnischen Fragen im digitalen Geokontext kontextsensitiv dargestellt.“

Dr. Henri Lüdeke, Geschäftsführer der iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH, Braunschweig



Punktwolke eines Laserscans in Fehlfarben (rechts). Die Bestandsaufnahme erfolgte mit 3D-Laserscan und Drohne durch iwB + SWG Dresden eG.

müssen Anlagenkataster mit einem relativen Koordinatenbezug, Mengen, Herstellerangaben, Einbaudatum und Fabrikaten ins ERP-System oder in technische Lösungsanbietersysteme portiert werden. Der BIM-Standard bietet grundsätzlich diese Möglichkeiten.

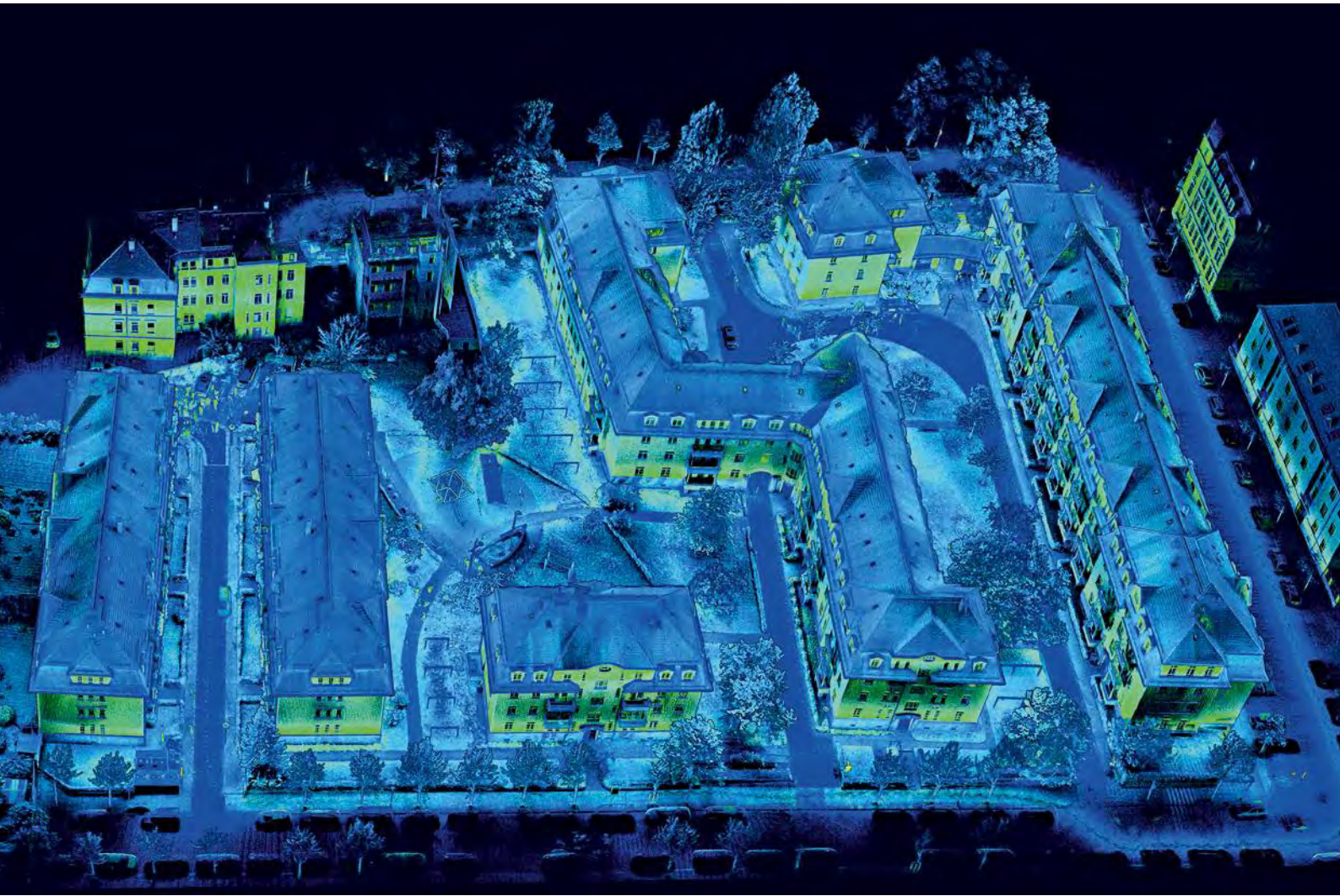
BIM IM BESTAND - LASERSCANS & CO.

Etwa 98 Prozent aller Immobilien sind Bestandsgebäude. Und mit steigendem Immobilienalter steigt der Informationsbedarf stärker an. Es gilt also, Transparenz in Bezug auf den Bauzustand und die zukünftigen größeren Instandsetzungen und Investitionen zu schaffen. Diese ist in die Cashflow-Modells zu integrieren. Wir haben erfolgreich Tests mit 3D-Laserscans, Punktwolken und CAD gemacht. Die Ergebnisse sind ermutigend.

Auch ist es bereits heute möglich, kostengünstig den Bestand zu digitalisieren. Digitale Außenflächenpläne und -kataster, 3D-Modelle – ergänzt um Mengen und Attribute – werden in spätestens fünf Jahren Voraussetzung für die Teilnahme an Ausschreibungen und die Erzielung besserer Preise sein. Die Klassifizierungen der DMS-Anbieter und die Austauschstandards der gif helfen, in diesem Bereich auch eigene Entitätsmodelle aufzubauen.

NACHHALTIGKEIT UND FLOTTENVERBRAUCH – WIE UMGEHEN MIT STEIGENDEN CO₂-PREISEN?

Die Corona-Krise drängt aktuell das Thema Klimaschutz und Nachhaltigkeit in den Hintergrund, dabei ist dies das zentrale strategische Feld für das Portfoliomanagement. Unsere eigenen Berechnungen gehen von steigenden Heizkosten bis 2025



von 15 bis 20 Prozent infolge CO₂-Bepreisung aus. Die Auswahl und Priorisierung wirtschaftlicher Investitionen in TGA, Dämmung, Sensorik, Steuerung und Smart Meter sind komplexe Aufgaben, vor denen alle Marktteilnehmer stehen. Green Label unterstützen marketingtechnisch, die langfristigen Cashflows werden der wirkliche Maßstab sein. Hier sehe ich Forschungs- und Entwicklungsbedarf.

CLOUD ODER NICHT? PROPTech ODER LÖSUNGSANBIETER? Es gibt keinen einheitlichen Trend. Während einige Akteure traditionell schon lange in der Cloud sind, haben andere eigene IT-Infrastruktur, etwa für die Sachverständigen, aufgebaut. Es steht mir nicht zu, dies zu bewerten. Wichtig jedoch bleiben Fragen wie: Wem gehören die Daten, das vielgepriesene

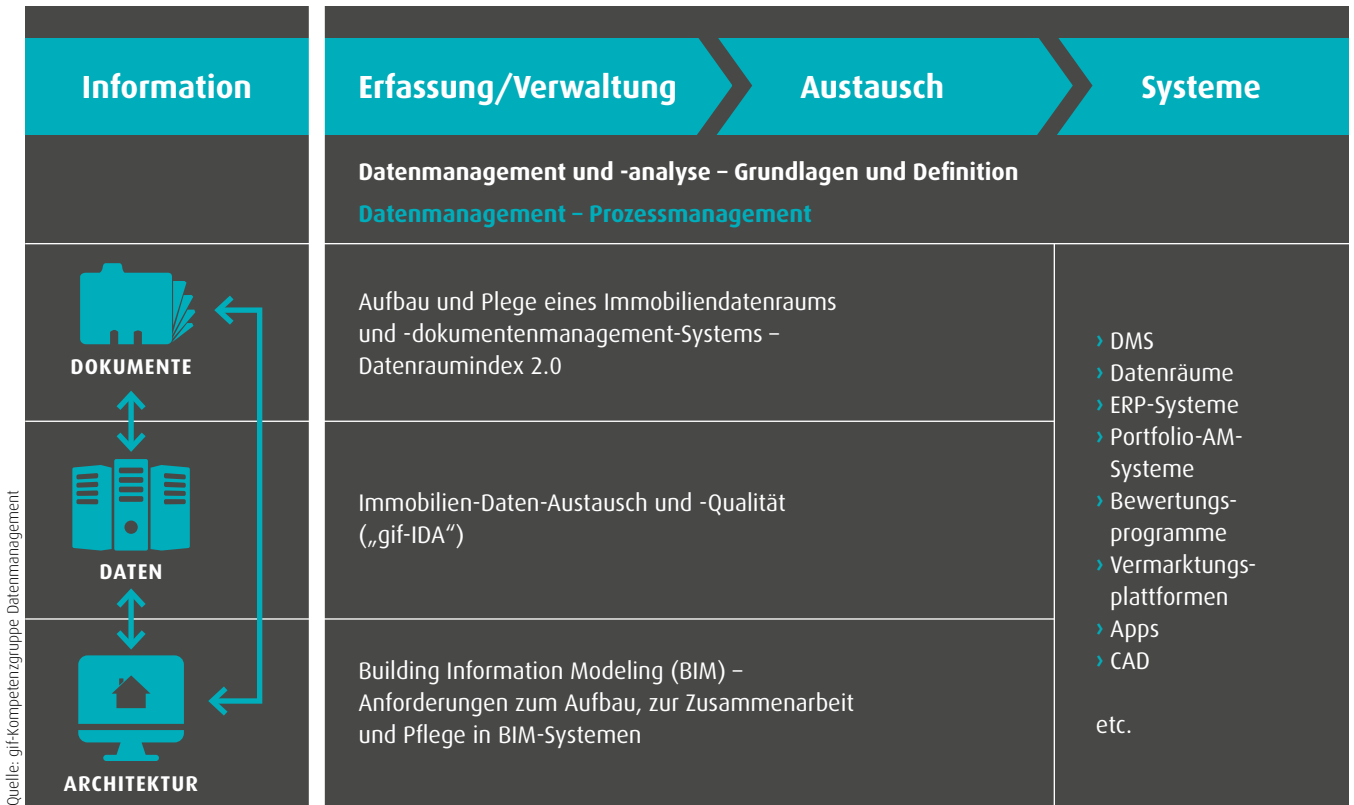
Gold der Zukunft? Komme ich im Zweifel problemlos an meine Daten, falls ich wechseln will? Welches Recht gilt? Stehen die Server in Deutschland? Die Integration in Apps, Web-Portale und Co. setzt zunehmend eine Verfügbarkeit in der Cloud voraus. Web-Services sind ein probates Mittel für Datenaustausch in nahezu Echtzeit. Diese setzen aber in ganz besonderer Weise Standards voraus.

Es gibt für viele Themen tolle Einzelösungen von PropTechs, aber für die 99 anderen Themen im täglichen Geschäft des Portfoliomanagements nicht. Daher prognostiziere ich eine Architektur, die aus ERP-System und inhaltlichen großen Lösungsanbietern bestehen könnte. Diese widmen sich bestimmten Themen umfassend. Sie kooperieren und kommunizieren an wesentlichen Stellen mit dem

ERP. Sie haben aber eigene Expertise und Erfahrung in Software gegossen. Zudem sind diese Lösungsanbieter oft schon Teil der Standardisierungsbewegung der gif.

WELCHE ENTWICKLUNGEN KOMMEN DEMNÄCHST AUF UNS ZU?

Wichtig für die Gesamtpformance sind die passgenaue Verortung der Prozesse im Lebenszyklus und die Definition des passenden Level of Detail. Grundlegende Ordnungsprinzipien wie die der GEFMA oder die DMS-Richtlinie geben einen Rahmen vor, der auch flexibel erweiterbar ist. Mir schwebt da ein vereinigt Entitäts- und Prozessmodell vor, weil der Mehrwert digitaler Daten neben den Transaktionen vor allem bei den häufig wiederkehrenden Prozessen in der langen Immobiliennutzungsphase zutage tritt. Ich sehe den Wunsch nach »



stärkerer Validierung und Plausibilisierung von Daten. Wizzards sollen Datenlücken und Unplausibles erkennen. Das Zauberwort hierfür heißt hinreichende Genauigkeit, je nach Phase und Anwendung. Beim Thema Metadaten, Veredlung mit Schlagworten sowie Kontextbezüge sehe ich die größte Herausforderung.

MEINE VISION IN EINER DIGITALISIERTEN IMMOBILIEN-PORTFOLIOWELT Ich träume von vernetzten Datenwelten, die mir die Informationen selbstständig nach Relevanz und situationsabhängig bereitstellen.

AUTOR



Dr. Henri Lüdeke ist Geschäftsführer der iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH, Braunschweig, Gründungsmitglied und ehemaliger Leiter des AK Datenaustausch der gif.

Völlig selbstverständlich werden Stammdaten, Prozessdaten, Sensordaten neben kaufmännischen und Bewertereingaben, Cashflow-Prognosen und bautechnischen Fragen im digitalen Geokontext kontextsensitiv dargestellt. Ein An- oder Verkauf gestaltet sich infolge Standardisierung nicht mehr so arbeitsintensiv. Die Einbindung von Dienstleistern, etwa für die Verkehrssicherheit, Betreiberpflichten, Baumgutachter, erfolgt genauso problemlos wie das Auffinden und Anpassen digitaler Pläne bei Umbauten. Ein Kunde aus Thüringen nannte diese Vision den „digitalen Planschrank“ – dieser, finde ich, beschreibt das treffend.

LOHNT SICH DAS GANZE? Die Aufwand-Nutzen-Frage wird sich immer stellen. Und Managementfehler sind nur schwer zu korrigieren. Das benötigt viel Zeit. Insofern sind alle Investitionen in einheitliche Datenstandards gut angelegt. Allerdings muss im Weiteren die Datenpflege organisiert und kontrolliert werden. “

Dr. Henri Lüdeke, Braunschweig

15-20%

Heizkostenanstieg wird bis 2025 allein infolge CO₂-Bepreisung erwartet. Die Corona-Krise drängt aktuell das Thema Klimaschutz und Nachhaltigkeit in den Hintergrund. Doch dies ist das zentrale strategische Feld für das Portfoliomanagement.